

Bérleti Szerződés
(tervezet)

amely létrejött egyrészről a

Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata

székhelye: 1033 Budapest, Fő tér 3.

törzskönyvi azonosító szám: 735661

statisztikai számjel: 15735667-8411-321-01

adószáma: 15735667-2-41

képviseli: Bús Balázs polgármester megbízásából Puskás Péter alpolgármester), mint bérbeadó -
továbbiakban **Bérbeadó**

másrészről

_____ **Kft.**

székhely: _____

cégjegyzékszám: _____

adószám: _____

statisztikai számjel: _____

képviseli: _____ mint bérlő - továbbiakban **Bérlő**

a Bérbeadó és a Bérlő a továbbiakban együttesen **Felek**, között az alábbi helyen és időpontban az alábbi feltételek szerint:

I.
Preambulum

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testülete **764/2017. (XI. 23.) számú határozatával** úgy határozott, hogy a Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat tulajdonában levő Budapest III. kerület Lajos u. 36. szám alatti Kolosy téri Bevásárlóközpont üzemeltetésére vonatkozóan pályázatot írt ki. A pályázatok benyújtásának határideje 2018. január 22. 14.00 óra volt. A Bérlő _____ napján érvényes és sikeres pályázatot nyújtott be, és mint a pályázat nyertes pályázója vált jogosulttá jelen szerződés megkötésére.

II.
A Bérleti szerződés tárgya, a bérlemény

2.1. Bérbeadó kijelenti, hogy 1/1 tulajdoni arányú tulajdonát képezi az alábbi ingatlan:

a Budapest belterület, 14684. hrsz-ú – természetben a 1036 Budapest, Lajos utca 36. sz. alatt lévő – 1310 m² alapterületű, kivett üzletház és udvar megnevezésű ingatlan
- továbbiakban **Ingatlan vagy Bevásárlóközpont**.

Az Ingatlan egész éves nyitva tartással Kolosy téri Bevásárlóközpont néven bevásárlóközpontként üzemel, amelyre vonatkozóan a Bérbeadó működési engedéllyel rendelkezik.

- 2.2. Bérbeadó bérbe adja, Bérő pedig bérbe veszi üzemeltetési céllal a Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező, fent meghatározott Ingatlan egészét. Az Ingatlan műszaki leírása, valamint alaprajza a jelen szerződés 2. számú mellékletét képezi.
- 2.3. Felek megállapodnak, hogy Bérő a Bevásárlóközpontot a jelen szerződés aláírásakor az Ingatlanban fellelhető bútorokkal és egyéb berendezési tárgyakkal együtt veszi bérbe; az ingóságokra vonatkozó leltár a jelen szerződés 3. számú mellékletét képezi.
- 2.4. Felek megállapodnak, hogy a Bérő a Bérleményt food hall, gasztró jellegű tevékenység végzése céljából veszi bérbe, a jelen Szerződés 1. számú mellékletét képező szakmai koncepció és üzleti terv alapján. A tevékenység folytatáshoz szükséges új engedélyeket Bérő köteles beszerezni és fenntartani jelen szerződés hatálya alatt. **VAGY** Felek megállapodnak, hogy a Bérő a Bérleményt a jelenlegi piaci funkció megtartása mellett, piaci jellegű tevékenység végzése céljából veszi bérbe, a jelen Szerződés 1. számú mellékletét képező szakmai koncepció és üzleti terv alapján.
- 2.5. Bérő tudomásul veszi, hogy a Bérlemény 2.4. pontban meghatározott célú használatának megváltoztatásához a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.
- 2.6. Bérő köteles a Bevásárlóközpontot a nemzetközileg elvárható bevásárlóközpont üzemeltetési standardok és a legjobb tudása szerint menedzselni és üzemeltetni. **VAGY** Bérő köteles a Bevásárlóközpontot a nemzetközileg elvárható piac üzemeltetési standardok és a legjobb tudása szerint menedzselni és üzemeltetni.
- 2.7. Felek rögzítik, hogy a Bevásárlóközpont működtetésre alkalmas állapotban van.

III.

A Bérlet kezdete és tartama, birtokba adás

- 3.1. Felek a bérleti jogviszonyt határozott, 2018_____napjától 2028_____ napjáig terjedő időtartamra (bérlet időtartama) hozzák létre. Bérő kizárólag ezen időtartam alatt jogosult a Bevásárlóközpontot bevásárlóközpontként üzemeltetni.
- 3.2. Felek rögzítik, hogy Bérő _____ napján lép a Bevásárlóközpont birtokába. Felek megállapodnak, hogy a Bérbeadó egyoldalúan jogosult a birtokátruházás időpontját egy alkalommal, legfeljebb 90 nap időtartammal elhalasztani.
- 3.3. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Bérbeadó a 3.2. pontban meghatározott határidőben a Bérleményt – vagy annak meghatározott részét – bármely okból nem tudja a Bérő birtokába átruházni, úgy a bérő a határidő lejártát követő 15 napon belül a jelen Szerződéstől a Bérbeadóhoz címzett írásbeli nyilatkozattal elállhat. Bérő a fentiek szerinti elállása esetére kifejezetten és visszavonhatatlanul kijelenti, hogy a Bérbeadóval szemben semmilyen jogcímen nincsen követelése, és esetleges kártérítési-, kártalanítási igényéről lemond. Felek kifejezetten rögzítik, hogy a jelen Szerződés megkötésére kifejezetten a fentiek tudomásulvétele mellett került sor.
- 3.4. Felek rögzítik, hogy a birtokba adás megkezdésének időpontjától a Bérő köteles irányítani és felügyelni a Bevásárlóközpont üzemeltetését, marketingjét és pénzügyi gazdálkodását (üzemeltetési időszak).

- 3.5. Bérő köteles a lehető legrövidebb időn belül, de legkésőbb a jelen Szerződés aláírásától számított 6 hónapon belül a tevékenységhez szükséges működési engedélyeket beszerezni, illetve a tevékenység folytatásához szükséges hatósági bejelentéseket megtenni azzal, hogy Bérő köteles minden ehhez szükséges hozzájárulást és nyilatkozatot az erre vonatkozó írásbeli felhívásra haladéktalanul megadni. Felek megállapodnak, hogy együttműködnek minden, az engedélyező hatóságnál az eljárás folyamán felmerülő ügy, kérdés stb. megoldása érdekében, és minden tőlük telhetőt megtesznek annak érdekében, hogy a Bérő legyen a jogosultja a működési engedélyeknek, melyeknek beszerzésével kapcsolatos hatósági eljárások illetékét, és minden egyéb esetleges eljárási költséget a Bérő köteles megfizetni. Felek rögzítik továbbá, hogy Bérő a fenti együttműködési kötelezettség ellenére, semminemű felelősséget nem vállal a szükséges hozzájárulások és engedélyek megadása vonatkozásában.
- 3.6. Felek a Bérleti Szerződés tárgyát képező ingatlanrésznek a Bérő számára történő birtokba adásról (birtok átruházás), a birtokba adási eljárás megkezdésekor, a képviselőik által aláírt átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik:
- a) az átadás-átvétel megkezdését és befejezését,
 - b) az átadás/átvételen résztvevő személyek nevét,
 - c) a Bevásárlóközpont műszaki állapotát,
 - d) a Bevásárlóközpont mérőóráinak állását,
 - e) továbbá azt a tényt, hogy a Bevásárlóközpont birtokbavétele megtörtént,
 - f) egyéb körülményeket, amelyeket bármely fél szükségesnek tart.

Bérő az ingatlanban található 3. számú mellékletben részletezett ingóságokat a 3.2. pontban foglaltak szerint veszi birtokba. A leltár és Ingatlan állapotának a felmérése, illetve ellenőrzése során Felek közösen fénykép és videó felvételeket készítenek.

- 3.7. Bérő kijelenti, hogy az Ingatlan műszaki állapotát teljes körűen megismerte és azt az általa megtekintett állapotban veszi bérbe. Bérő nem jogosult megtagadni a Bevásárlóközpont átvételét semminemű hiba vagy hiányosság esetén. A Felek egybehangzó akaratuknak megfelelően megállapodnak, hogy Bérőnek semmilyen felelőssége vagy befolyása nincs a Bevásárlóközpontban a birtokba adás időpontja után fellépő hibákra és hiányosságokra, így különösen a beépített vagy fedett munkaegységek, gépészeti, elektromos hálózat stb. hibáira és hiányosságaira.
- 3.8. Felek megállapodnak, hogy Bérő mind az Ingatlant, mind pedig az ingóságokat azok állagának a jó karban tartásával, épségüket megőrizve, a rendeltetésszerű használattal járó értékcsökkenés mellett jogosult és köteles birtokolni és a jó gazda gondosságával őrizni, valamint használni.

IV. Elnevezések

- 4.1. Felek rögzítik, hogy a Bevásárlóközpont elnevezése jelen Szerződés megkötésekor a Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyér Önkormányzat Képviselőtestületének a vásárcsarnokok, a piacok és az üzletközpontok létesítéséről és működésük rendjéről szóló 19/2014. (VI. 2.) önkormányzati rendelete alapján „Kolosy téri Bevásárlóközpont”. Bérő tudomásul veszi, hogy a „Kolosy téri Bevásárlóközpont” elnevezést a továbbiakban, a bérlet időtartama alatt is használhatja, azonban a fenti elnevezés használatára nem köteles. A Bevásárlóközpontnak a Bérő előzetes írásbeli hozzájárulásával

módosíthatja az elnevezését , más elnevezést, egyben logót / védjegyet is adhat azzal, hogy Bérbeadó csak alapos indokkal tagadhatja meg a hozzájárulását. Bérő szavatol azért, hogy az általa használt elnevezés, logó / védjegy harmadik személy jogát nem sérti.

- 4.2. Amennyiben a Bérő a Bevásárlóközpontot új / módosított elnevezéssel, védjeggyel vagy új domain névvel működteti tovább, a név, védjegy és a domain név kizárólagos tulajdonosa és használója csak a Bérő lehet. Bérő kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával jogosult a név, védjegy, domain név használati jogának átruházására. Ezen kötelezettségek megszegése súlyos bérői szerződésszegésnek minősül. Bérő saját költségén jogosult kezdeményezni a védjegy és domain név védelmét. Bérő a Bérbeadónak jelen szerződés aláírásával vételi jogot biztosít az új / módosított név, védjegy és domain név kizárólagos használati jogára azzal, hogy a Bérbeadó a vételi jog gyakorlására harmadik személyt is kijelölhet. Felek ezen arculati elemek vételáraként a Bérőnek az ezekkel kapcsolatos számláival igazolt költségeit fogadják el azzal, hogy az egyes számlákon szereplő tételeknek a szokásos piaci árakkal és költségekkel arányosnak kell lennie. A vételi jogot a Bérbeadó (vagy a kijelölt harmadik személy) a jelen szerződés bármely okból történő megszűnése esetén, vagy a Bérlet Időtartamának lejáratakor gyakorolhatja.

V.

Bérleti díj (és egyéb díjak és költségek) összege és fizetésének módja

5.1. Bérleti díj

Felek megállapodnak, hogy a jelen Szerződés időtartama alatt a Bérő köteles a jelen szerződés rendelkezései szerint a Bérbeadónak Bérleti díjat fizetni a bérlet tárgyát képező Ingatlan és a 2. számú mellékletben meghatározott Ingóságok vonatkozásában.

Felek megállapodnak, hogy a Bérleti díj összege 2018_____ napjától havi _____,- Ft, azaz havi _____ forint + ÁFA. A Bérbeadó a Bérleti díjat 2019. január 01. napjával kezdődően évente egyszer, minden év január 01. napjára visszamenő hatállyal jogosult a Központi Statisztikai Hivatal által meghatározott éves fogyasztói árindex emelkedés mértékével megegyező mértékben emelni.

A Bérleti díj összegét a Bérő havonta előre, a Bérbeadó által a vonatkozó adó és számviteli jogszabályoknak megfelelően történt számlakibocsátását követően, a számlán megjelölt bankszámlára történő banki átutalással a tárgyhót megelőző hónap utolsó napjáig köteles megfizetni, feltéve, hogy a számlát a Bérbeadó a tárgyhónapot megelőző hónap 15. napjáig a Bérő részére kézbesíti. A fizetés teljesítése akkor minősül teljesítettnek, ha a Bérleti díj összege jóváírásra kerül a Bérbeadó meghatározott bankszámláján.

Amennyiben a Bérő bármely fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget köteles a Ptk.-ban meghatározott, a gazdasági társaságokra vonatkozóan megállapított mértékű késedelmi kamatot fizetni.

A Bérő bármely Bérbeadóval szembeni fizetési igénye nem érinti a Bérőnek a Bérbeadóval szemben bérleti vagy egyéb díjfizetésből eredő fizetési kötelezettségét, így a Bérő beszámítási joggal ezen fizetési kötelezettségeinek a teljesítése során nem élhet, kivéve,

ha a Bérő követelését jogerős bírósági határozat megítéli vagy a beszámítást a Bérbeadó írásban, előzetesen jóváhagyja.

Felek megállapodnak, hogy a Bérő a Bérleményre vonatkozó működési engedély megszerzéséig, de legfeljebb a jelen bérleti szerződés aláírásától számított 6 hónapig mentesül a bérleti díj megfizetése alól.

5.2. **Mellékköltségek továbbhárítása**

Felek megállapodnak, hogy Bérbeadó a Bérő költségviselése keretében az egyes, a Bérleménnyel kapcsolatban felmerülő többletköltségeket („Mellékköltségek”) továbbhárítja a Bérőre. A Bérő ezeket a Mellékköltségeket (azok áfával növelt összegét) köteles a Bérbeadónak a Bérbeadó által kiállított számla kézhezvételétől számított 8 (nyolc) napon belül banki átutalással megfizetni.

Felek megállapodásnak megfelelően az alábbi költségek kerülhetnek a Bérbeadó által Mellékköltségeként kiszámlázásra a Bérő felé:

- a) a Bérő helyett a Bérbeadó által elvégzett esetleges karbantartási és egyéb szolgáltatási költségek, amennyiben ezen karbantartási költségek, a jelen bérleti szerződés alapján Bérő által lennének elvégzendők és azokat a Bérő a Bérbeadó felszólító levelében meghatározott határidőben nem végzi el,
- b) a Bérővel szembeni bármely jelen Szerződés alapján történő végrehajtási, jogérvényesítési költségeket,
- c) Bérleménnyel, illetve annak használatával kapcsolatosan a Bérbeadót érintő hatósági, bírósági eljárások díjai, beleértve azokat az adókat és díjakat – ideértve az újonnan bevezetendő adókat és díjakat is –, amelyek a Bérbeadó Ingatlan feletti tulajdonosi jogcíméhez kapcsolódnak, nem ideértve a Bérbeadó bármely, harmadik féllel szemben felmerülő mulasztásából eredő ilyen jellegű költségeket, bírságokat, díjakat.

5.3. **Közüzemi díjak**

Felek megállapodásának megfelelően Bérő a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződéseket jelen szerződés megkötését követő 15 napon belül a saját nevére átíratja és a közüzemi díjakat közvetlenül, határidőben megfizeti. Bérő köteles minden hónap utolsó napjáig a közüzemi díjak megfizetését Bérbeadó felé igazolni.

5.4. **Beruházáshoz, fejlesztéshez kapcsolódó kedvezmények**

Amennyiben a Bérő értéknövelő beruházásokat/fejlesztéseket hajt végre a Bevásárlóközpont épületét érintően, úgy a beruházáshoz/fejlesztéshez kapcsolódó költségek nettó összege levonható a Bérő által fizetendő havi bérleti díj összegéből. A levonásra legfeljebb a havi bérleti díj összegének 50%-áig, illetve legfeljebb a jelen szerződés aláírásától számított 60. hónapon keresztül kerülhet sor.

Az adott évben tervezett felújítási/beruházási munkákról a Bérőnek minden év január 31-ig (a bérleti szerződés megkötésének évében pedig a bérleti szerződés aláírásától számított 30 napon belül) beruházási tervet és részletes költségvetést kell készítenie és

azt köteles egyeztetni a Bérbeadóval. Felek rögzítik, hogy a beruházási tervben szereplő munkák Bérbeadó általi írásbeli jóváhagyása a feltétele az 50%-os bérleti díj leírásnak. A levonásra kizárólag a Bérbeadó által előzetesen írásban jóváhagyott, számlával igazolt és a Bérelő által ténylegesen megfizetett költségek esetén van lehetőség. Felek megállapodnak, hogy a felújítási/beruházási munkák vonatkozásában a Bérbeadó a Bérelő szerződéseibe és számviteli nyilvántartásaiba jogosult betekinteni.

Felek rögzítik, hogy az V. fejezetben meghatározott bármely fizetési kötelezettség elmulasztása súlyos bérelői szerződésszegésnek minősül.

VI. Bérelő jogai és kötelezettségei

- 6.1. Bérelő jogosult a Bérleményt jelen Szerződésben rögzített feltételek szerint birtokolni, használni és a Bérlemény hasznait szedni.
- 6.2. Bérelő jogosult a Bérleményben a tevékenységével összefüggésben önkormányzati és más hatósági előírásoknak és engedélyeknek megfelelően kivitelezett reklámhordozóját és cégtábláját a saját költségén biztonságosan elhelyezni.
- 6.3. Bérelő saját költségén gondoskodik a Bérlemény használatához, illetve üzemeltetéséhez szükséges minden engedély (így pl. telepengedély, működési engedély stb.) és jóváhagyás beszerzéséről, illetve minden vonatkozó hatályos hatósági és jogszabályi előírás betartásáról.
- 6.4. Bérelő köteles a jelen Szerződésben meghatározott Bérleti díjat és egyéb költséget a Bérbeadónak az esedékességkor, számla ellenében megfizetni.
- 6.5. Bérelő köteles továbbá megfizetni a Bérlemény használatához, üzemeléshez szükséges vagy abból kifolyólag keletkező minden helyi és központi adót, járulékot, egyéb közterhet, költséget, beleértve azokat az adókat és díjakat – ideértve az újonnan bevezetendő adókat és díjakat is –, amelyek a Bérbeadó Ingatlan feletti tulajdonosi jogcíméhez kapcsolódnak, így Bérelő által használt alapterületnek megfelelően megosztott építményadót is, nem ideértve a Bérbeadó bármely, harmadik féllel szemben felmerülő mulasztásából eredő ilyen jellegű költségeket, bírságokat, díjakat.
- 6.6. Felek megállapodnak, hogy Bérelő a Bérleményt nemcsak bérli, hanem abban gazdasági tevékenységet folytat, azt teljes körűen és saját költségén székhelyként / telephelyként működteti, ezért Bérelő köteles viselni minden a működtetéssel kapcsolatos költséget – ideértve a Bérleményen folyó gazdasági tevékenységgel kapcsolatban felmerülő valamennyi központi és helyi adó, hozzájárulás, így különösen, de nem kizárólag a helyi iparüzési adó (HIPA) megfizetését is – és felelősséggel tartozik a működtetéssel összefüggésben okozott, vagy abból eredő károkért. Amennyiben harmadik személy a Bérbeadó, mint a Bérlemény tulajdonosa felé érvényesít bármely, a működtetéssel összefüggésben őt ért kárt, úgy azt a Bérbeadó jogosult a Bérelőre maradéktalanul áthárítani, illetve a Bérelő köteles a jogkövetkezmények alól a Bérbeadót teljes egészében mentesíteni.
- 6.7. Bérelő a fentieknek megfelelően köteles viselni valamennyi a Bérlemény használatával, üzemeltetésével és a karbantartási kötelezettségének teljesítésével felmerült költséget és folyó kiadást, így különösen, de nem kizárólag

- a) az Ingatlan állandó és folyamatos karbantartásának és javításának költségeit, melyekkel kapcsolatosan (műszaki tartalom, valamint pénzügyi elszámolás tekintetében), kölcsönös egyetértésük esetén, Felek, azok megkezdését megelőzően beruházási megállapodásban rendelkeznek.
 - b) az Ingatlan területén lévő hulladék- és szeméttárolók, illetve szemétygyűjtők, elhelyezésének és fenntartásának költségét, szennyvízelvezetés költségeit, és bármely egyéb az önkormányzat, más hatóság vagy közüzemi szolgáltatók részére fizetendő, a Bérleményben a Bérlő által kialakításra kerülő, a jelen Szerződésben nem rögzített szolgáltatás nyújtásával kapcsolatos adót és díjat,
 - c) valamely hatóságnak a Bérlemény használatával összefüggő, Bérlőt terhelő rendelkezésének vagy jogszabálynak való megfeleléssel kapcsolatban felmerülő költséget és kiadást,
 - d) a Bérlemény jelenlegi funkciójához kapcsolódó, Bérlő által kezdeményezett és a Bérbeadó által jóváhagyott beruházásokat, díjakat és fejlesztési költségeket. Felek rögzítik, hogy bármely beruházás a Bérbeadó jóváhagyásával és a költségviselésre vonatkozó megállapodás Felek általi előzetes aláírásával (Beruházási megállapodás) kezdhető meg a bérleményben.
- 6.8. Felek megállapodásának megfelelően az üzemeltetésen túl a Bérlő kötelezettsége saját költségen a Bevásárlóközpont teljes körű karbantartása, bútorainak, berendezéseinek és felszereléseinek javítása, jó és tiszta, megfelelő használatra alkalmas állapotának megőrzése, így különösen, de nem kizárólagosan a Bérlő feladata a Bevásárlóközpont halljának, kiszolgáló helyiségeinek, központi berendezéseinek, válaszfalainak, mennyezetének, világítótesteknek, padlózatának és burkolatának, ablakoknak, ajtóknak, mosdóknak, az udvarnak, valamint a Bevásárlóközpont teljes területének karbantartása, felújítása, gondozása, kijavítása, pótlása és esetleges cseréje.
- 6.9. Bérlő kötelezettsége továbbá a Bérleményben a Bérbeadó által biztosított technológiai vezetékeknek (víz és csatorna, gáz, villany) az épület és a gerincvezeték bekötések közötti szakaszainak a saját költségen történő javítása / javíttatása, karbantartása / karbantartatása és az ehhez kapcsolódó – szabvány és jogszabály szerinti - felülvizsgálati munkálatok elvégztetése is.
- 6.10. A Bérlő késedelem nélkül köteles Bérbeadót írásban értesíteni a Bérleményben általa észlelt, a Bérlőt terhelő karbantartási, illetve javítási munka szükségességéről, valamint a szükséges munkálatok pontos műszaki tartalmáról és várható időtartamáról.
- 6.11. Minden, a jelen pont alapján a Bérlő által elvégzett vagy elvégeztetett beruházás, javítás, pótlás és csere jelen Szerződés megszűnésekor kizárólagosan a Bérbeadó tulajdonába kerül és a Bérlő és semmilyen jogcímen nem jogosult azok megtérítésre. A fenti javítási, karbantartási munkákról a Bérlő köteles negyedévente írásbeli jelentést készíteni és azt a Bérbeadónak átadni. Felek kifejezetten rögzítik, hogy a Bérbeadó a Bérlemény és annak részei vonatkozásában semmilyen jogcímen nem szerez tulajdonjogot.

- 6.12. Felek megállapodnak, hogy a Bérlemény elektromos hálózatának és berendezéseinek időszakosan kötelező érintésvédelmi felülvizsgálatát, erősáramú berendezéseinek felülvizsgálatát (Villámvédelmi és Tűzvédelmi vizsgálatát) a Bérelő a saját költségén végezteti el, amelyről írásos tájékoztatási kötelezettsége van a Bérbeadó felé a felülvizsgálat elvégzését követő 3 (három) munkanapon belül. Az ezen vizsgálatok alapján felmerülő javítási, karbantartási feladatok költségei a Bérelőt terhelik.
- 6.13. Bérelő köteles összességében kötni a Bérelő tulajdonában lévő és az Ingatlanban, illetve a Bevásárlóközpontban található vagyonban felmerülő károk fedezésére. Bérelő köteles továbbá a tevékenysége folytatásához szükséges megfelelő felelősségbiztosítással (többek között minden testi sérülésből, halálból vagy tulajdonban esett kárból fakadó anyagi felelősség és követelés biztosítására) rendelkezni. A Bérelő mind a vagyonbiztosítást, mind pedig a felelősségbiztosítást köteles a Bérlet időtartama alatt folyamatosan fenntartani és ezt – a Bérbeadó kérése esetén - a Bérbeadónak a Bérbeadó írásbeli felszólítását követő 8 (nyolc) napon belül megfelelően – biztosító által kiadott igazolással - igazolni.
- 6.14. Bérelő vállalja, hogy legkésőbb jelen szerződés aláírását követő 15 napon belül átadja Bérbeadó részére közjegyző előtt tett kiköltözési nyilatkozatának eredeti példányát, mely szerint vállalja, hogy jelen bérleti szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a Bérleményből haladéktalanul kiköltözik. Amennyiben Bérelő jelen pontban foglalt kötelezettségének nem tesz eleget, jelen szerződés minden további jognyilatkozat nélkül megszűnik.

VII.

A Bérbeadó jogai és kötelezettségei

- 7.1. Bérbeadó köteles biztosítani a Bérlemény jelen Szerződés szerinti zavartalan használatát. A Bérbeadó szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a Bérleményre vonatkozóan olyan joga, amely a Bérelőt a jelen Szerződésben rögzítettek szerinti birtoklásban és használatban korlátozná, vagy abban megakadályozná.
- 7.2. Felek kifejezetten rögzítik, hogy a Bérbeadó nem köteles gondoskodni a Bérlemény épületének karbantartásáról, valamint Bérlemény központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról. Felek rögzítik, hogy a Bérleti díj mértéke kifejezetten a fenti felelősségkorlátozásokra tekintettel is került meghatározásra.
- 7.3. Ha a Bérelő a karbantartási, javítási, illetve felújítási kötelezettségét a Bérbeadó felszólítására nem teljesíti, akkor Bérbeadó a Bérelő helyett a munkákat jogosult saját maga – a Bérelő költségére - elvégeztetni. A fenti bérbeadói munkák elvégzése érdekében a Bérelő köteles a Bérbeadó, illetve Bérbeadó alkalmazottai és megbízottai számára a Bérleménybe való bejárást biztosítani, köteles továbbá a javítási, felújítási munkálatokat tűrni. A Felek egymással kötelesek együttműködni annak érdekében, hogy a javítási, felújítási munkák a Bérlemény működtetését ne zavarják.
- 7.4. Bérelő tudomásul veszi, hogy a javítással, karbantartással, átalakítással, vagy más hasonló munkálatokkal kapcsolatos kijavítási és karbantartási munkálatok időtartamára Bérbeadó nem biztosít cserhelyiséget akkor sem, ha egyébként a munkálatok elvégzése érdekében a Bérlemény vagy annak egy részének kiürítése vált szükségessé. Az ilyen munkálatok ideje alatt a Bérelő által így rendeltetésszerűen nem használható területekkel

összefüggésben a Bérő a Bérbeadóval szemben semmilyen költséget, igényt nem támaszthat.

- 7.5. Bérbeadó jogosult a Bérleményt a Bérő előzetes értesítését követően a Bérlemény rendeltetésszerű használatát bármikor, a helyszínen ellenőrizni, illetve a Bérlemény műszaki állapotáról a helyszínen tájékozódni. Bérő köteles a megadott időpontban a Bérlemény ellenőrzését lehetővé tenni, valamint a Bérlemény használatával kapcsolatban a Bérbeadó kérésére köteles adatokat szolgáltatni. Amennyiben az ellenőrzés hiányosságokat tár fel, a Bérő köteles a hiányosságokat saját költségén megszüntetni a V. fejezetben írtaknak megfelelően, illetve a Bérlemény esetleges rendeltetésellenes használatát haladéktalanul megszüntetni.
- 7.6. Bérbeadó köteles az Ingatlanra a Bérlet időtartamára megfelelő tulajdonosi vagyonbiztosítást kötni és fenntartani a saját költségén. Bérő tudomásul veszi, hogy a vagyonbiztosítás csak és kizárólag az Ingatlanon található felépítmény vonatkozik, az azokban található egyéb berendezési és felszerelési tárgyakra és egyéb vagyontárgyakra nem.
- 7.7. Bérő tudomásul veszi, hogy Bérbeadó nem köteles a jelen Szerződés 2. számú mellékletében meghatározott és a Bérő által használt ingóságok a rendes elhasználódás eredményeképpen történő tönkre menetele, vagy megsemmisülése esetén az ingóságok javítására, vagy pótlására (helyreállítására), továbbá a Felek megállapodnak, hogy a fenti esetben a Bérő nem jogosult semmilyen kártalanításra vagy kompenzációra a Bérbeadótól. Felek rögzítik, hogy sem Bérbeadó, sem Bérő nem követelheti a másik féltől a kölcsönösen selejtezésre elfogadott eszközök pótlását. Felek rögzítik, hogy selejtezés esetén, a működés megfelelő eszközökkel történő biztosítása Bérő felelősségi körbe tartozik.
- 7.8. Felek megállapodnak, hogy a Bérbeadó nem köteles a Bérő részére csereingatlant biztosítani semmilyen körülmények között sem.
- 7.9. A Bevásárlóközpont biztosítási eseményt követő újjáépítésére/helyreállítására a Bérbeadó nem köteles és nem kötelezhető.

VIII. Átalakítás

- 8.1. Bérő kizárólag a Bérbeadó kifejezett, előzetes írásbeli hozzájárulásával végezhet bármilyen átalakítást, fejlesztést vagy más hasonló munkálatokat az Ingatlanban. Bármely átalakítás vagy fejlesztés a Bérbeadó tulajdonába kerül és a Bérbeadó bármely megtérítésre kizárólag akkor és olyan mértékben köteles, ha ezt előzetesen és kifejezett írásban vállalta.
- 8.2. A tervezett felújítási/beruházási munkákról a Bérőnek minden év január 31-ig beruházási tervet kell készítenie és azt egyeztetni kell az Óbuda-Békásmegyer Városfejlesztő Nonprofit Kft.-vel. Az előre nem tervezett beavatkozások végrehajtásához szintén Óbuda-Békásmegyer Városfejlesztő Nonprofit Kft. hozzájárulása szükséges.
- 8.3. Bérő a Bérleményben strukturális (szerkezetet érintő) átalakítást csak a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával, saját költségére és kockázatára végezhet. A Bérbeadó által kezdeményezett strukturális átalakításhoz csak abban az esetben kell a Bérő

előzetes írásbeli hozzájárulása, ha az akadályozza a Bérlőnek a Bérlemény jelen Szerződésben meghatározott célú használatát.

- 8.4. Felek megállapodnak, hogy Bérlő a bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérleményen eszközölt és elválasztható beruházások eredményeit csak akkor jogosult elszállítani, ha erről a Felek előzetesen – a beruházások megtételekor – írásban megállapodtak. A Bérlemény állagsérelme nélkül el nem szállítható, Bérlő által megvalósított beruházások, beépítésre kerülő berendezési és felszerelési tárgyak a – bérleti jogviszony megszűnésekor – a Bérbeadót illetik meg, és a Bérlő a 5.4. pontban meghatározott kedvezményre tekintettel ellentételezésre semmilyen jogcímen nem jogosult.

IX.

Felek helytállási kötelezettségei, kártérítési felelősségük

- 9.1. Bérlő felel a Bérlemény állagának megóvásáért, továbbá a Bérleménybe belépő tisztségviselője, munkavállalója, ügyfele, látogatója, szállítója, vagy közreműködője/alkalmazója magatartásáért. Bérlő köteles a fenti személyek tevékenysége vagy mulasztása miatt vagy azzal összefüggésben a Bérbeadónak okozott minden kárt a Bérbeadónak megtéríteni.
- 9.2. Bérbeadó felel a Bérleménybe belépő bármely tisztségviselője, munkavállalója, közreműködője, illetve vállalkozója magatartásáért és köteles az ilyen személy által a Bérlőnek okozott kárt megtéríteni.
- 9.3. Bérbeadó a szándékosan vagy bűncselekménnyel okozott vagy az életet, testi épséget vagy egészséget károsító szerződésszegése kivételével Bérbeadó maximális kártérítési felelőssége a jelen Szerződésből származó, vagy azzal összefüggésben felmerülő bármely kárért nem haladhatja meg a szerződés szerinti egy évi nettó bérleti díj összegét. Bérbeadó nem tartozik felelősséggel a Bérlő irányába semmiféle közvetett vagy következményi kárért, továbbá Bérbeadó kizárja bármely jogcímen előforduló kártérítési felelősségét az elmaradt haszonért és vonatkozó költségeikért, továbbá a profit veszteségből, bevétel kiesésből, szerződésvesztésből, energiavesztésből, elhasználódásból, kamatkiesésből, állásidő költségeiből, harmadik fél felé történő beszerzésből illetve kicserelésből, elvart megtakarítás csökkenéséből, a működés megnövekedett költségeiből eredő károkért, illetve bármely különleges, közvetett vagy következményes kárért, vagy egyéb hasonló természetű veszteségeikért. Bérbeadó a Bérlőnek, illetve más harmadik személyeknek a Bérleményben elhelyezett felszerelési és berendezési tárgyaiért anyagi felelősséget nem vállal. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésnek bármilyen kártérítésre vonatkozó rendelkezését a jelen pontban rögzítettek figyelembe vételével alkalmazzák, illetve értelmezik. Felek rögzítik, hogy a Bérleti díj mértéke a feni felelősségkorlátozásra is tekintettel került meghatározásra.

X.

A bérleti szerződés megszűnése és megszüntetése, kártérítés

- 10.1. Felek a bérleti jogviszonyt határozott időtartamra hozzák létre, ezért jelen Szerződés kizárólag az alábbi esetekben (időpontokban) szűnik meg, vagy szüntethető meg:
- Bérbeadó részéről azonnali hatályú felmondással,
 - Bérlő részéről azonnali hatályú felmondással,
 - Felek közös megegyezésével,
 - Ingtatlan megsemmisülésének napjával,

- e) Bérelő jogutód nélküli megszűnésének napjával,
- f) Ingatlan tulajdonjogának az átruházásával,
- g) Amennyiben Bérelő nem adja át az 6.14. pont szerinti kiköltözési nyilatkozatot.

10.2. Bérbeadó jogosult jelen Szerződést a Bérelőhöz intézett, egyoldalú írásbeli nyilatkozattal azonnali hatályú felmondás útján felmondani a Bérelő súlyos szerződésszegése esetén.

10.3. Felek különösen (de nem kizárólag) az alábbi eseteket tekintik súlyos szerződésszegésnek:

- a) a jelen Szerződésben meghatározott bérleti díj, rezsi költség, vagy más fizetési kötelezettségének Bérelő az adott kötelezettséghez rendelt határidőn belül nem tesz eleget,
- b) a Bérelő a Bérleményt súlyosan megrongálja, illegális, vagy nem a jelen szerződésben meghatározott tevékenységre / célra, illetve rendeltetésellenesen használja, a Bérlemény használatának bármely jogcímen történő harmadik személynek történő átengedése és ezen magatartását nem szüntetni meg a Bérbeadó írásbeli felszólításában meghatározott megfelelő időtartamon belül,
- c) a Bérelő a név- és domain, valamint védjegyhasználatra vonatkozóan a jelen Szerződés III. pontjában meghatározott szabályokat megsérti.

10.4. Bérbeadó a Bérelő szerződésszegése esetén köteles a jogkövetkezményekre történő figyelmeztetéssel a szerződésszerű állapot 8 (nyolc) munkanapon belüli helyreállítására a Bérlelőt felhívni, melynek eredménytelensége esetén Bérbeadó jogosult további 8 (nyolc) napon belül a jelen Szerződést 15 (tizenöt) naptári napos felmondási idővel azonnali hatályú felmondás útján felmondani.

10.5. Bérelő jogosult jelen Szerződést a Bérbeadóhoz intézett, egyoldalú, írásbeli nyilatkozattal azonnali hatályú felmondás útján felmondani, ha a Bérleményt (ide nem értve az ingóságokat) a Bérbeadónak felróható okból – a Bérbeadóhoz intézett, a szerződésszerű állapot 30 munkanapon belüli helyreállítására felhívó írásbeli felszólítás ellenére - nem tudja jelen Szerződésben meghatározott feltételek szerint rendeltetészerűen használni.

10.6. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Bérlemény megsemmisül, akkor a Bérbeadó csereingatlan felajánlására nem kötelezhető.

10.7. Bérbeadó jogutódja jogosult a Bérleti Szerződést felmondani, ha az Ingatlan 1/1 tulajdonjoga harmadik személy részére átruházásra kerül. Ebben az esetben a felmondás gyakorlásának az előfeltétele, hogy Bérbeadó jogutódjának a tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerül. A jogutód általi felmondás esetén a felmondási idő 2 (kettő) év és a felmondásnak a naptári év végére (azaz a tárgyévet követő 2. naptári év végére) kell szólnia.

10.8. A Szerződés megszűnésének napján a Bérelő köteles a Bérleményt kiüríteni és az Ingatlant az Ingóságokkal együtt, átadás-átvételi jegyzőkönyv aláírásával a Bérbeadónak – a jelen Szerződésben foglaltaknak megfelelően az átadáskori állapotnak megfelelően, a rendeltetészerű használathoz kapcsolódó állagromlást, valamint a Bérbeadó hozzájárulásával végzett átalakításokat leszámítva – átadni (birtokba adni / birtok

átruházás), továbbá a Felek kötelesek egymással a megszűnést követő 15 (tizenöt) napon belül elszámolni.

10.9. Felek a birtokba adáskor jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben az alábbiakat kötelesek rögzíteni:

- a) az átadás-átvétel megkezdését és befejezését,
- b) az átadás/átvételen résztvevő személyek nevét,
- c) a Bevásárlóközpont műszaki állapotát,
- d) a Bevásárlóközpont mérőóráinak állását,
- e) továbbá azt a tényt, hogy a Bevásárlóközpont birtokbavétele megtörtént,
- f) egyéb körülményeket, amelyeket bármely fél szükségesnek tart.

10.10. Bérbeadót a Ptk. 6:337. §-ban foglalt rendelkezésekre figyelemmel zálogjog illeti meg a Bérlőnek a Bérlemény területén lévő vagyontárgyai felett a Bérlő jelen Szerződés alapján fennálló és esedékessé vált Bérleti díj és egyéb fizetési kötelezettségei, valamint a Bérbeadó felhívása ellenére kiegyenlítetlenül maradó összegek erejéig. Amennyiben a jelen Szerződést a Bérbeadó felmondja, vagy a jelen Szerződés bármely más ok miatt megszűnik, a Bérlő az Ingatlanban levő azon vagyontárgyait, amelyekeken fennáll a Bérbeadó zálogjoga, csak a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával szállíthatja el.

10.11. Bérlő köteles a Bérbeadónak a Bevásárlóközpontban a Bérlő által felszerelt minden berendezést, felszerelést, anyagot, javítást és kicserélést átadni azzal, hogy megtérítésre csak akkor tarthat igényt, amennyiben a Bérbeadóval kötött előzetes írásbeli megállapodása kifejezetten így rendelkezik. Bérlő köteles az engedély nélkül végzett átalakításokat helyreállítani, vagy a helyreállítás költségét a Bérbeadónak megtéríteni. Bérlő köteles a Bérleményt kitakarítani, és azt a jelen Szerződés szerinti üzemeltetésére alkalmas állapotban, a jelen Szerződés szerinti Ingóságokkal átadni.

10.12. Amennyiben a Bérlő nem tesz eleget a Bérlemény kiürítésére és visszaadására vonatkozó kötelezettségének a fenti pontokban foglaltak szerint, illetve Bérlői szerződésszegés bekövetkezése esetén a Bérbeadó külön-külön, de választásától függően együttesen is jogosult

- a) a Bérlemény közüzemi szolgáltatásokkal történő ellátását szüneteltetni (azaz a gáz- víz-, elektromos áram szolgáltatást kikapcsolni). Bérlő a jelen Szerződés aláírásával visszavonhatatlan hozzájárulását és felhatalmazását adja ahhoz, hogy a Bérbeadó valamennyi közüzemi szolgáltatónál eljárjon és a Bérlő minden további nyilatkozata nélkül a szolgáltatást szüneteltesse, illetve a Bérlő minden további nyilatkozata nélkül a közüzemi szerződéseket módosítsa, azokat a saját nevére visszaírassa, illetőleg a szolgáltatást szüneteltesse.
- b) a Ptk. 5:36. §-ának rendelkezései alapján akár jogos önhatalommal a Bérleménybe behatolni és a Bérleményből a Bérlőt kilakoltatni, a Bérleményben lévő ingóságokat eltávolítani, a zárat kicserélni és a Bérlő vagy a nevében eljáró bármely más személyeknek a Bérlemény területére való belépését megakadályozni,
- c) megakadályozni a Bérlemény Bérlő általi további használatát,
- d) a jogalap nélküli használat időtartamára a jelen Szerződésben meghatározott Bérleti díjnak megfelelő összegű használati díjat követelni.
- e) napi 100.000,- Ft (Egyszázezer forint) késedelmi kötbért felszámítani az Ingatlan kiürítéséig.

- 10.13. Felek a Bérő jogellenes felmondása esetére, a határozott időtartamú bérleti szerződés hátralévő futamidejére járó bérleti díj összegé részét fogadják el a kártérítési összeg alapjaként, melyet a Bérő köteles a Bérbeadó részére a jogellenes felmondást követő 8 (nyolc) napon belül megfizetni.

XI. Óvadék

- 11.1. Bérő a Felek megállapodásának megfelelően, a Bérbeadó részére 6 (hat) havi bérleti díj összegével megegyező összegű óvadékot (kauciót) köteles fizetni, a Bérleményben esetleg keletkező károk, elmaradt bérleti, közüzemi díjak, Bérő károkozás elhárításának, eredeti állapot helyreállításának költsége stb. fedezésére. Az óvadék nem kamatozik.
- 11.2. Felek megállapodnak, hogy a Bérő az Óvadék összegét jogosult azonos összegű bankgaranciával kiváltani. A Bankgarancia szövegét a Bérbeadónak előzetesen írásban jóvá kell hagyni.
- 11.3. Bérő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó jogosult a Bérő előzetes hozzájárulása nélkül teljes egészében vagy részben az Óvadékot felhasználni, amennyiben a Bérő valamely fizetési kötelezettségének határidőben - ideértve a póthatáridőt is - nem tesz eleget. A Bérbeadó az óvadék felhasználásáról, köteles a Bérőt az Óvadék felhasználását követő 10 napon belül, postai úton, írásban értesíteni.
- 11.4. Abban az esetben, ha az Óvadék összege részben vagy egészben felhasználásra kerül, úgy a Bérő az erről történt Bérbeadói értesítés kézhezvételét követő 8 (nyolc) banki napon belül köteles az Óvadék összegét, ha annak teljes összege felhasználásra került a jelen szerződés 11.1. pontjában meghatározott összegben megfizetni, vagy ha csak részben került felhasználásra a jelen szerződés 11.1. pontjában rögzített összegre kiegészíteni. Bérő tudomásul veszi, hogy amennyiben a jelen kötelezettségét nem teljesíti a Bérbeadó jelen bérleti szerződést rendkívüli felmondással megszüntetheti.
- 11.5. Az Óvadék a szerződés megszűnését követő 30 napon belül jár vissza, levonva ebből az esetlegesen fennmaradó, addig ki nem fizetett bérleti, közüzemi, üzemeltetési díjat, károkat, költségeket stb. az alábbi feltételek maradéktalan teljesülése esetén:
- Bérő a Bérleményt és annak összes kulcsát Bérbeadónak visszaszolgáltatta,
 - Felek aláírták a közösen felvett leltárt a Bérlemény berendezési tárgyairól és berendezéseiről és rögzítették azok állapotát,
 - Felek megállapították és elszámolták az esetlegesen hiányzó, megrongálódott berendezési tárgyak pótlásának vagy helyreállításának költségeit,
 - Felek megállapították és elszámolták a Bérőt terhelő szerződésszerű állapot helyreállításának esetlegesen felmerülő költségeit,
 - Felek megállapították és Bérő megfizette a nem rendeltetésszerű használat következtében esetlegesen felmerült károk összegét,
 - Bérő igazolta a Bérleményre kötött egyéb szerződések (internet, kábeltelevízió, telefon stb.) felmondásának és az azokból fakadó tartozásainak kiegyenlítését,

- a kaucióból esetlegesen visszautalandó összeg esetén Bérlő közölte a bankszámlaszámát.

11.6. Amennyiben Bérlő a Bérlemény visszaszolgáltatásánál nem jelenik meg, vagy a fent meghatározott igazolásokat nem adja át, vagy az elszámolást egyéb módon hátráltatja vagy megkísérli ellehetetleníteni, ezzel kifejezetten elfogadja a Bérbeadó által jóhiszeműen megállapított költségeket.

XII.

Használat átengedése, további bérbeadás

- 12.1. Bérlő kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával jogosult a Bevásárlóközpontot, vagy annak bármely részét harmadik személynek bérletbe, albérletbe adni, vagy annak használati jogát vagy használatát bármely más jogcímen harmadik személynek átengedni. Bérlő felelős a jogellenes bérletbe vagy használatba adásból eredő minden kárért. A fentiek alól kivételt képez a Bérlemény egyes üzlethelyiségeinek, és egyéb helyiségeinek bérbeadása.
- 12.2. Jelen Szerződés alapján a bérleti jog és a jelen Szerződésből fakadó mindennemű jogosultság és kötelesség fél által harmadik személyre történő átruházása, engedélyezése vagy megterhelése a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával érvényes.

XIII.

Szavatosságvállalások

- 13.1. Bérlő kijelenti és szavatolja a Bérbeadónak, hogy
- a) teljes jogkörrel és felhatalmazással rendelkezik a jelen Szerződés megkötésére és az abban foglaltak teljesítésére;
 - b) a Magyarország jogszabályainak alapján jogszerűen megalapított, jogerősen bejegyzett, a vonatkozó hatályos jogszabályoknak és az létesítő okiratának megfelelően működő gazdasági társaság;
 - c) a Bevásárlóközpontokra vonatkozó érvényes működési- és egyéb hatósági engedélyeket megszerzi;
 - d) a legjobb tudomása szerint a jelen szerződés aláírásakor ellene olyan eljárás, intézkedés vagy követelés érvényesítése – beleértve felszámolási, végelszámolási, csőd- és végrehajtási vagy hivatalból törlési eljárás kezdeményezésére vonatkozó kérelmet – nincs folyamatban, amely hátrányosan befolyásolhatja gazdasági vagy jogi helyzetét, illetve amely csökkentené a későbbiekben azon képességét, hogy a jelen szerződésből származó pénzügyi kötelezettségeit időben teljesítse, és
 - e) nem esett szerződésszegésbe egyetlen általa kötött szerződés alapján sem, amelyekből eredő követelések a jelen szerződés alapján a Bérlőt terhelő fizetési kötelezettséget veszélyeztetnék, valamint semmilyen adók módjára behajtandó, lejárt tartozása nem áll fenn. A szerződés aláírásával, a bennük foglalt jogügyletek végrehajtásával nem sérti meg a Bérlő a jogszabályokat, illetve a létesítő okiratában foglalt rendelkezéseket. A Bérlő a tevékenységét a szokásos üzletmenet és a tevékenységére, szervezetére vonatkozó jogszabályi előírások szerint végzi.

- 13.2. Bérbeadó kijelenti és szavatolja a Bérlőnek, hogy
- a) Bérbeadó a Bevásárlóközpont kizárólagos tulajdonosa és kizárólagosan jogosult annak bérbeadására;
 - b) teljes jogkörrel és felhatalmazással rendelkezik jelen Szerződés megkötésére és az abban foglaltak teljesítésére;
 - c) a magyar jog alapján működő fővárosi kerületi önkormányzat, amely szerződéskötési képessége nincs korlátozva, és amely képviselőjében az arra jogosult személy jár el.;
 - d) a Bevásárlóközpont a jelen szerződésben meghatározottak szerint alkalmas a rendeltetésszerű használatra és üzemeltetésre és
 - e) harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Bérló általi zavartalan birtoklást, használatot és hasznosítást zavarná vagy megghiúsítaná.

XIV. Vegyes rendelkezések

- 14.1. Jelen Szerződés a szerződésnek mindkét fél által történő cégszerű aláírásával lép hatályba.
- 14.2. Felek megállapodnak, hogy jelen Szerződésből fakadó jogviszonyuk tekintetében a Ptk. 6:25 §-ában foglaltaktól annyiban térnek el, hogy az elévülést megszakítja továbbá a követelés érvényesítésére irányuló írásbeli felszólítás, valamint bármilyen peres, vagy nemperes eljárási cselekmény is.
- 14.3. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen Szerződéssel kapcsolatos, illetve a jelen Szerződéssel kapcsolatban egymásról szerzett valamennyi adatot, és a jelen Szerződés megkötését követően egymásnak átadott bármely dokumentációt szigorúan bizalmasan kezelik. Felek vállalják továbbá, hogy a fenti információkat és dokumentumokat a másik Fél előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül nem hozzák nyilvánosságra, kivéve amennyiben ezt jogszabály előírja. Amennyiben közüzemi szolgáltatótól érkezik megkeresés, a Felek együttműködnek a megkeresés tárgyában tett nyilatkozatok megtételében.
- 14.4. Jelen Szerződésben meghatározott értesítéseket írásba kell foglalni és a Felek alábbi címére vagy a bármely Fél által a másik Félnek megküldött értesítésben e célból megjelölt címre kell megküldeni átvételi elismervénnyel igazolt személyes kézbesítés vagy futárszolgálat vagy tértivevényes ajánlott levél útján. Bármely értesítés akkor tekintendő kézbesítettnek, amikor kézhez veszik, vagy a kézhezvételt elutasítják és azt tértivevény vagy a kézbesítő átvételi elismervénye igazolja. Ezen túlmenően értesítés küldhető telefaxon vagy e-mailen. Telefax értesítés a sikeres átvitel napján tekintendő kézbesítettnek, az e-mail értesítés annak elküldése napján tekintendő kézbesítettnek. A Felek a kézbesítési vélelem vonatkozásában a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény rendelkezéseit fogadják el irányadónak.
- 14.5. Felek a jelen szerződés vonatkozásában az alábbi kapcsolattartó személyeket jelölik ki:

Bérbeadó tárgyalási és döntési jogkörrel felhatalmazott kapcsolattartója:

Név: _____

Telefon: _____

Email: _____

Bérlő tárgyalási és döntési jogkörrel felhatalmazott kapcsolattartója:

Név: _____

Telefon: _____

Email: _____

- 14.6. Jelen Szerződésre a magyar jog az irányadó. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben elsősorban a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései, valamint a Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestületének az önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelete az irányadó. A jogszabályra vagy jogszabályi rendelkezésre történő hivatkozás azzal a feltétellel foglalja magában az adott jogszabály vagy rendelkezés esetleges későbbi módosítását is, hogy a jelen szerződés kelte után történt esetleges jogszabályi módosulás csak akkor alkalmazható a Felek jogviszonyára, ha az új rendelkezések alapján bármelyik Szerződő Fél felelősségét, kötelezettségét nem növeli meg ahhoz képest, amely felelősség, kötelezettség már terheli az adott Felet a jelen szerződés alapján; ezen rendelkezés nem vonatkozik arra az esetre, az új jogszabályi rendelkezések alkalmazása a jogszabály erején fogva kötelező, vagy ha az új jogszabály a korábbi, a szerződés által hivatkozott jogszabályt hatályon kívül helyezi.

Nem képezik a jelen szerződés részét az adott üzletágban a hasonló jellegű szerződés alanyai által széles körben ismert és rendszeresen alkalmazott szokások sem.

Jelen Szerződés tartalmazza a Felek között a jelen Szerződés tárgyát képező jogviszony vonatkozásában létrejött teljes megállapodást és megelőz minden a Felek között ezt megelőzően létrejött megállapodást, szándéknyilatkozatot, tervezetet.

- 14.7. Jelen megállapodásban meghatározott rendelkezéseket a Szerződő Felek esetleges jogutódjaira is alkalmazni kell, így a jelen megállapodás szerint jogok a jogutódokat is megilletik, míg a kötelezettségeknek a jogutódok a jogelődök teljesítésének figyelembe vétele mellett kötelesek eleget tenni.
- 14.8. Felek kijelentik, hogy a szerződésben alkalmazott jogi fogalmakat, illetve jelen szerződés tartalmát az aláírást megelőzően maradéktalanul megismerték és a szerződés üzleti akaratukkal mindenben megegyezik.

Tekintettel arra, hogy a jelen szerződésben foglaltak a Felek szerződéses akaratával összhangban áll, ezért Felek a jelen szerződésnek bármilyen jogcímen történő megtámadásáról a jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemondnak.

Felek rögzítik, hogy amennyiben jelen szerződés bármelyik pontja érvénytelenné vagy hatálytalanná válik, úgy ebben az esetben jelen szerződés nem érintett rendelkezéseit továbbra is hatályosnak / érvényesnek kell tekinteni és az érintett pontot tartalmilag azonos vagy megközelítőleg azonos rendelkezéssel kell helyettesíteni.

- 14.9. Jelen szerződés elkészítésével és teljesítésével felmerülő költségeket, annak jellégétől és felmerülésének a jogcímétől függetlenül, Szerződő Felek maguk viselik.
- 14.10. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés másképpen nem rendelkezik, a szerződés egyik rendelkezése sem eredményezheti a Feleket megillető bármely jog vagy jogorvoslati lehetőség kizárását, korlátozását vagy másfajta csorbítását, amelyre a Bérbeadó és/vagy Bérelő jogosultak, vagy jogosulttá válnak (vagy, ha az adott rendelkezés hiányában, jogosultak lennének vagy jogosulttá válnának) jogszabály vagy a mindenkor hatályos magyar jog alapján.
- 14.11. Jelen szerződés rendelkezéseitől való bárminemű eltérés csak akkor tekinthető hatályosnak, ha Felek az eltérést megelőzően jelen szerződést írásban módosítják; ennek hiánya esetén bármelyik Fél követelheti a szerződés szerinti teljesítést A jelen szerződés valamennyi, a Felek között írásban vagy szóban, kifejezetten vagy közvetve, a jelen szerződés tárgya tekintetében korábban létrejött megállapodás, tárgyalás, levelezés, közös nyilatkozat és közlemény helyébe lép – nem érintve azonban a Feleknek a jelen szerződésben is rögzített korábbi szerződési akaratát -, továbbá jelen szerződés a felek között a szerződés tárgya tekintetében létrejött megállapodást teljes körűen, és kizárólagosan tartalmazza, valamint az aláírt szerződés minden olyan vonatkozó jogszabályi rendelkezés helyébe lép, amelytől a Felek szerződésben eltérhetnek.
- 14.12. Szerződő Felek rögzítik, hogy a hosszútávú együttműködés érdekében valamennyi jelen Szerződésből fakadó vitás kérdést elsődlegesen álláspontjuk egyeztetésével kísérelnek meg rendezni. Az egyeztetések eredménytelensége esetén Felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogviták rendezésére pertárgyértéktől függően a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság illetékességét kötik ki a per tárgyatól, illetve a pertárgy értékétől függően.

A Felek jelen Szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és egyező értelmezés után helybenhagyólag írták alá.

Mellékletek:

1. számú melléklet: szakmai koncepció és üzleti terv
2. számú melléklet: műszaki leírás, alaprajz
3. számú melléklet: ingóságok leltára

Budapest, 2018 _____

Bérelő

**Budapest Főváros III. kerület Óbuda-
Békásmegyér Önkormányzata**

képviseli: _____

Bérbeadó